Die unrichtige Preisangabe im Grundstückskaufvertrag und die Sicherung des Anspruchs auf Rückgängigmachung der Auflassung.

Auszug

aus der Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde
der hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg
vorgelegt von

Bruno Masermann
Gerichtsassessor aus Wartenburg in Ostpr.

Referent: Professor Dr. Leonhard.

In vielen gerichtlich oder notariell abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen der letzten Jahre wurde zum Zwecke der Steuerhinterziehung ein unrichtiger, und zwar zu niedriger Kaufpreis angegeben. Die Preisangabe war also nur zum Schein abgegeben und daher nichtig (§ 117 BGB.). Die nur mündlich verabredete, aber tatsächlich gewollte höhere Preisvereinbarung entbehrte der vorgeschriebenen gerichtlichen oder notariellen Beurkundung und war mithin ebenfalls nichtig (§ 313 Abs. 1 in Verbindung mit § 125 BGB.). Die Unwirksamkeit der Preisabrede macht jedoch den ganzen Kaufvertrag hinfällig (§ 139 BGB.). Da nun einerseits alsbald nach dem Kriege die Geldentwertung einsetzte, anderseits der Käufer trotz der regelmäßig zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages stattfindenden Auflassung Eigentum am Grundstück erst mit der Eintragung ins Grundbuch (§ 873 BGB.) erwirbt, bis zu dessen Erledigung im ordentlichen Geschäftsgang eine gewisse Zeit zu vergehen pflegt, so war es in der Nachkriegszeit eine häufige Erscheinung geworden, daß Grundstücksverkäufer sich auf die Falschbeurkundung des Kaufvertrages beriefen, um die im Gesetz vorgesehene (§ 313 Satz 2 BGB.), sanierende Wirkung der Eintragung zu verhindern und Eigentümer des Grundstücks zu bleiben. Der Käufer hingegen, für den das Grundstück infolge der eingetragenen Geldentwertung mitlerweile billig geworden war, hatte das gegenteilige Interesse. Infolgedessen wies er u. a. darauf hin, daß doch der dingliche Vertrag, die Auflassung wirksam sei. Richtig ist allerdings, daß die Nichtigkeit des schuldrechtlichen Grundvertrages, des Kaufvertrages, auf die Gültigkeit der Auflassung bei unrichtiger Preisangabe ohne Einfluß ist (so auch überwiegend Schrifttum und Rechtsprechung). Jedoch darf nicht soweit gegangen werden, daß zugunsten des Käufers dessen Eintragung ins Grundbuch mit der Behauptung verlangt wird, die Auflassung enthalte zugleich die schuldrechtliche Verpflichtung des Verkäufers die Eintragung des Käufers nicht zu hindern (so neuerdings wiederholt Wiener in JW. 1922 S. 783 und 1923 S. 276),

1924

oder eine **Bestätigung** des mündlichen Kaufvertrages (vgl ZBlFG. 1916, S. 589 ff. und JW. 1923 S. 316) oder
gar einen **Verzicht** auf die Rückforderung der Auflassungserklärung (Stampe in JW. 1921 Anm. 1 zu 533).

Es kann der Verkäufer grundsätzlich, weil es der Auflassung an einem schuldrechtlichen Grundvertrag fehlt, die Rückgängigmachung der an sich gültigen Auflassung begehren. Die Rückgängigmachung der Auflassung läßt sich zwar nicht auf die Eigentumsfreiheitsklage (§ 1004 BGB., ebenso JW. 1923 S. 308), wohl aber auf rechtlose Bereicherung stützen (§ 812 BGB.). Das Bedenken, der Bereicherungsanspruch dürfe vielleicht wegen beiderseitigen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 817 Satz 2 BGB.) ausgeschlossen sein, greift nicht durch. Denn der beim Grundstückskauf gleichzeitig beabsichtigte Steuerbetrug ist nur Nebenzweck, hingegen nicht Allein- oder Hauptzweck für das Zustandekommen des Kaufvertrages (vgl. dazu den in ständiger Rechtsprechung vom Reichsgericht aufgestellten Begriff der Sittenwidrigkeit, RG. 98, 79 und in JW. 21 S. 24). Wohl aber wird der an sich gegebene Bereicherungsanspruch wieder dann hinfällig, wenn die Nichtigkeit des schuldrechtlichen Grundvertrages dem Verkäufer im Augenblicke der Auflassung bekannt war (§ 814 BGB., vgl. JW. 1923 S. 307, 308, 1050). Das Mittel für den Verkäufer, um schnellstens die den nichtigen Kaufvertrag heilende Wirkung der Eintragung (§ 313 S. 2 BGB.) des Käufers ins Grundbuch zu hindern und damit den Verlust seines etwaigen Bereicherungsanspruches zu verhüten, ist die Erwirkung eines Eintragungsverbots im Wege der einstweiligen Verfügung (§ 935 ZPO.) beim Prozeßgericht unter Berufung auf rechtlose Bereicherung. Diese einstweilige Verfügung des Prozeßrichters darf der Grundbuchrichter nicht etwa als unberechtigten Eingriff in seine Amtsbefugnisse ansehen (vgl. KGJ. 32 A. S. 185 ff. und JW. 1923 S. 763 Nr. 4) sondern hat sie als Eintragungshindernis im Sinne der Grundbuchordnung zu beachten (vgl. KG. im JW. 1923 S. 307 Nr. 3, S. 762 Anm. B 3, Abs. 3), mag es sich bei der einstweiligen Verfügung um ein unmittelbar an das Grundbuchamt gerichtetes Eintragungsverbot handeln oder um Verbot an den Käufer, den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt zu stellen. Der Grundbuchrichter darf nun nicht etwa auf Grund der einstweiligen Verfügung den Eintragungsantrag ohne weiteres zurückweisen. Mit Rücksicht auf die eigenartige Natur der einstweiligen Verfügung, die nur als vorläufige Sicherungsmaßnahme gedacht ist und auch nur auf Glaubhaftmachung gestützt zu werden braucht, ist für den Grundbuchrichter das Gegebene der Erlaß einer Zwischenverfügung mit Fristsetzung zur Ausräumung der einstweiligen Verfügung durch den Käufer im ordentlichen Prozeß.

Den Schluß der Arbeit bildet eine kurze rechtsvergleichende Darstellung der Regelung des Kaufes und der Eigentumsübertragung von Grundstücken im früheren preußischen, im österreichischen, schweizerischen, englischen und französischen Recht unter gleichzeitigem Hinweis auf das neue russische Recht.

Druck von Karl Gleiser, Marburg.